

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Carport | Bismarckstr. 14 | 48432 Rheine (Ortsteil Hauenhorst)



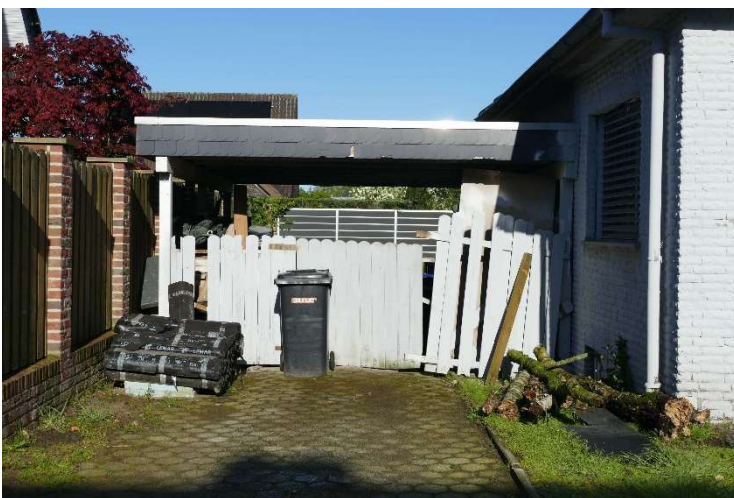
Hinweis: Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Angaben (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine einsehen. Die Internetversion des Gutachtens umfasst 39 Seiten.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem
Einfamilienhaus nebst Carport bebaute
Grundstück in
48432 Rheine, Bismarckstr. 14.



Der Verkehrswert des
bebauten Grundstücks wurde
zum Wertermittlungsstichtag
18.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
-ausschließlich Außenbesichtigung-
ermittelt mit rd.

220.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus
insgesamt 39 Seiten.

PROLOG

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Carport
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	1974 (gem. Schlussabnahme) 2005 Neubau eines KFZ-Stellplatzes (Carport)
Modernisierungen:	2006: Austausch des Heizkessels Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren neue Fenster inkl. Raffstore und Fensterbänke sowie eine neue Haustür eingebaut. Zudem wurde das Außenmauerwerk (Verblendstein) in Teilen weiß gestrichen. Angaben zum Zeitpunkt dieser Baumaßnahmen sowie zu ggf. weiteren Modernisierungen sind nicht möglich (ausschließlich Außenbesichtigung). In der nachfolgenden Wertermittlung werden die während des Ortstermins festgestellten Modernisierungen berücksichtigt.
Wohnfläche: <i>gem. Bauakte</i>	91,46 m ²
Nutzung am Wertermittlungstichtag:	Lt. postalischer Anschrift wurde das Wohnhaus am Wertermittlungstichtag (18.04.2024) vom Eigentümer genutzt. Eine Wohnnutzung wird unterstellt
Zustandsbeschreibung:	Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. In der folgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher, für das Baujahr typischer Ausbaurzustand unterstellt. Die Außenanlagen befanden sich am Wertermittlungstichtag in einem vernachlässigten Zustand.
Wertermittlungstichtag:	18.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Angaben zum Grundstück:	Grundbuch von Rheine links der Ems, Blatt 1526 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Rheine links, Flur 23, Flurstück 397 Größe 605 m ²

RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE

BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I, Nr. 6)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 321, S. 4798)
GBO	Grundbuchordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114). Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966, 1968)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)
WoFlV:	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
BetrKV:	Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858, 1970)
WMR:	Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
DIN 283:	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
GEG	Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden Das GEG ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten.
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist", zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022

VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR / MARKTDATEN

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [6] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentaren und Handbuch, 9. Auflage 2020
- [7] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. neu aufgearbeitete Auflage 2022
- [8] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung; 24. Auflage 2020/21
- [9] Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll - Hausmann - Rolf, 5. Auflage 2015
- [10] Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy - Möckel - Troff - Bischoff, Mediengruppe Oberfranken, 133. Ausgabe 3/2021
- [11] Grundstücksmarktbericht 2024, GAA-Rheine
- [12] Grundstücksmarktbericht 2024, GAA-Steinfurt

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW	Ertragswertverfahren
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
Nfl	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OKFFB	Oberkante Fertigfußboden
OT	Ortstermin
RND	Restnutzungsdauer
Stb.	Stahlbeton
SW	Sachwertverfahren
VW	Verkehrswert
VWv	Vergleichswertverfahren
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
Wfl	Wohnfläche
»...«	Texte zwischen eckigen Klammern sind 1:1 übernommen



INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	8
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag.....	8
1.2	Hinweise	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage.....	10
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.3	Privatrechtliche Situation	11
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Gebäude „Einfamilienhaus“	13
3.2	Nebengebäude „Carport“	19
3.3	Außenanlagen	20
3.4	Allgemeine Beurteilung des Bewertungsobjekts	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
4.1	Bodenwertermittlung	22
4.2	Sachwertermittlung	24
4.3	Vergleichswertermittlung	32
4.4	Verkehrswert.....	34
5	Urheberschutz und Haftung.....	35
6	Verzeichnis der Anlagen	35

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	48432 Rheine, Bismarckstr. 14
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Rheine links der Ems, Blatt 1526 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1 Gemarkung Rheine links, Flur 23, Flurstück 397 Größe 605 m ²

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheine Salzbergener Str. 29 48431 Rheine
Aktenzeichen des Auftraggebers:	012 K 003/24

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Schreiben des Amtsgerichts Rheine vom 20.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks festgestellt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag:	18.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung von den öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige nebst zwei Mitarbeitern
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Grundbuchauszug vom 05.02.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000<input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 10.04.2024<input type="checkbox"/> Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis<input type="checkbox"/> Angaben zur planungsrechtlichen Situation<input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 09.04.2024<input type="checkbox"/> Bauakte der Stadt Rheine

Gutachtenerstellung
unter Mitwirkung von:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Rheine
- Messprotokoll des Bezirksschornsteinfegermeisters

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachten-erstellung durchgeführt:

- Berechnung der BGF und Überprüfung der Wohnflächenberechnung
- Protokollierung während des Ortstermins
- Entwurf der Grund-/Bodenbeschreibung und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft und wo erforderlich ergänzt.

1.2 HINWEISE

Künstliche Mineralfasern:
(z.B. Asbest)

Dieser Abschnitt wird bei jeder Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen das Baujahr der Gebäude vor 2000 liegt, grundsätzlich erwähnt. Während des Ortstermins wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen bzw. Proben zur Feststellung von künstlichen Mineralfasern (KMF); z.B. Asbest entnommen, KMF werden als Dämmmaterial in Textilien, als Verstärkung von Kunststoffen oder als Lichtleitfasern angewandt. Sie setzen lungengängige Fasern frei und können krebserregend sein. Seit 2000 wurden künstlichen Mineralfasern mittels Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) verboten. Seitdem werden ausschließlich Mineralwolle-Dämmstoffe mit RAL-Siegel verbaut. Dieses Gütezeichen wird für biolösliche Mineralwollen vergeben. Zur Beurteilung der Situation bedarf es ggf. einer Untersuchung, die jedoch nicht zu unseren Aufgaben bzw. zum Auftragsumfang gehört. Verbindliche Angaben sind somit seitens des Unterzeichners nicht möglich.

Carport:

Der Carport ist lt. Katasterkarte nicht eingemessen (tim-online.nrw). Die hierfür anfallenden Kosten werden bei den boG's in Abzug gebracht.

Grundriss:

Das Gebäude wurde entgegen der vorliegenden Grundrisszeichnung gespiegelt errichtet (Vergleich Katasterkarte und Grundrisszeichnung; siehe Anlage E „Katasterkarte“ und Anlage H „Grundrisse und Schnitt“).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl Stand: 31.12.2022 Quelle: https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Ressourcen/Statistik/Bevolkerungsdaten.pdf	Kreis Steinfurt: 456.464 Einwohner Stadt Rheine: 77.893 Einwohner
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 154 km entfernt) Autobahnanschlussstelle: A 30 – Rheine-Nord (ca. 13 km entfernt) A 31 – Schüttorf-Ost (ca. 21 km entfernt) Bundesstraßen: 481 (ca. 3 km entfernt) 70 (ca. 4 km entfernt) Bahnhof (Stadt Rheine): ca. 6 km entfernt Flughafen: FMO (ca. 26 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte von Rheine (Rathaus) beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Bankfiliale befinden sich in einer Entfernung von rd. 600 m. Apotheken sowie Allgemeinmediziner sind im Nachbardorf Mesum (Entfernung ca. 3 km) vorhanden. Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich in einer Entfernung von rd. 800 m. Weiterführende Schulen (Gesamtschule Euregio) werden in den umliegenden Ortschaften mittels Schulbusses erreicht. Die nächste Bushaltestelle zur Nutzung des öffentl. Nahverkehrs befindet sich an der Mesumer Straße (Haltestelle „Hauenhorst Eichendorff Straße - Rheine“) in ca. 450 m fußläufiger Entfernung (Linie C7)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung überwiegend ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	während des Ortstermins wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt
Topografie:	eben

2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	Anliegerstraße (verkehrsberuhigt)
Straßenausbau:	Fahrbahn: Betonsteinpflaster Gehwege: Betonsteinpflaster Parkbuchten: nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Telefonanschluss und Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses einseitige Grenzbebauung des Carports
Einfriedung:	<u>hinterer Gartebereich sowie entlang der nördl. Grundstücksgrenze:</u> Metallzaun mit Holzwerkstoffplatten
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	Es ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht vorgenommen.

2.3 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2024 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Rheine links der Ems, Blatt 1526 sind folgende Eintragungen vorhanden: <u>lfd. Nr. 1 und 2:</u> <i>gelöscht</i> <u>lfd. Nr. 3:</u> <i>»Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 3/24). Eingetragen am 05.02.2024.«</i>
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Lt. Auskunft der Stadt Rheine liegen weder belastende noch begünstigende Eintragungen vor.
---------------------------------------	--

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nicht beplanten Innenbereich und ist folglich gem. § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt (ausschließlich Außenbesichtigung). Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht überprüft. Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.
-----------------------	---

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Rheine vom 09.04.2024</p> <p>»[...] wird für die Erstellung eines Gutachtens bescheinigt, dass das Grundstück [...] an einer öffentlichen Straße liegt, die 1974 erstmalig endgültig hergestellt wurde. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen nicht mehr an.</p> <p>Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) wurde bereits erhoben«</p>

2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:	Lt. postalischer Anschrift wurde das Wohnhaus am Wertermittlungstichtag (18.04.2024) vom Eigentümer genutzt. Eine Wohnnutzung wird unterstellt.
--------------------	---

3 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung:	<p>Grundlage für die Gebäudebeschreibungen zum Wertermittlungsstichtag sind sowohl die Auskünfte aus der Bauakte, die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (ausschließlich Außenbesichtigung).</p> <p>Die Gebäude und Außenanlagen werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wie sie im Ortstermin zu erkennen waren. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen auf Grundlage der jeweils üblichen baujahrestypischen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) wurde unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.</p> <p>Hinweis: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p>
---------------	---

3.1 GEBÄUDE „EINFAMILIENHAUS“

Hinweis:
 Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Die in diesem Wertgutachten gemachten Angaben resultieren daher ausschließlich aus den Erhebungen während des Ortstermins und den vorliegenden Bauantragsunterlagen aus der Bauakte der Stadt Rheine.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt eingeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss teilunterkellert Wohnfläche (gem. Bauakte): 91,46 m ²
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	1974
Modernisierungen:	siehe Seite 3, PROLOG
Außenansicht:	Verblendmauerwerk (rot) augenscheinlich, von den Verkehrsfläche aus erkennbar: überwiegend mit weißer Farbe versehen
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente: <i>gem. Bauakte</i>	Stb.-Streifenfundamente bzw. Bodenplatte B25
Außenwände: <i>gem. Bauakte</i>	zweischaliges Mauerwerk, d = 36,5 cm

Innenwände: <i>gem. Bauakte</i>	Mauerwerk
Geschossdecken: <i>gem. Bauakte</i>	<u>Keller- und Erdgeschoss:</u> Stb.-Decke
Treppen:	keine Angabe möglich
Haupteingang:	zweiteilige Aluminiumrahmentür (grau) feststehendes Seitenteil (Klarglas)
Fenster:	Kunststoff (lichtgrau) mit Isolierverglasung Raffstore
-bänke:	keine Angabe möglich
Dachkonstruktion:	Walmdach ohne Aufbauten
-eindeckung:	Betondachstein (grau) Dachüberstand: waagerechte Holzverkleidung
-entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre: Zink

TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Kanalnetz
Elektroinstallation:	<u>innen:</u> keine Angabe möglich <u>außen:</u> Wandauslässe (Hauseingangstür) weitere Angaben nicht möglich
Heizung:	Gas-Brennwertkessel gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (11.05.2022): »Fabrikat Brötje, WGB Pro EVO 20 C, 2006, Nennleistung 20 kW«
Heizkörper:	keine Angabe möglich
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich

BAUTEILE | EINRICHTUNGEN | ZUSTAND

besondere Bauteile Einrichtungen:	keine erkennbar
-------------------------------------	-----------------

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A1 Fugen des Kaminkopfs (Verblendmauerwerk) „ausgewaschen“

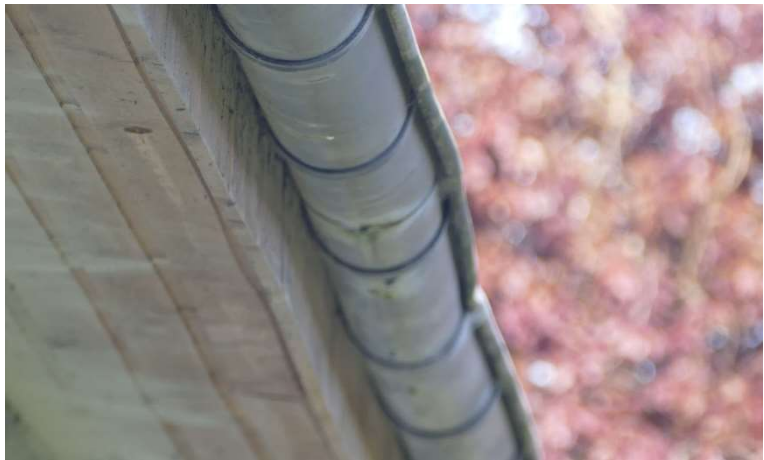


A2 Holzverkleidung der Dachüberstände tlw. beschädigt, tlw. mit unregelmäßigem Farbanstrich



A3 Farbe (Spritztechnik) nicht auf der gesamten Gebäudefassade aufgetragen

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A4 Zustand Regenrinnen - Undichtigkeit



A5 dito Bild A7



A6 dito Bild A7

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A7 Glasscheibe (feststehendes Element) der Haustür beschädigt



A8 Farbauftrag unterhalb der Fensterbank durch Mörtel und Schaumkleyer verunreinigt



A9 Maueröffnung des Kellerfensters geschlossen
Kalksandsteinmauerwerk sichtbar; ohne Witterungsschutz



RAUMAUFTEILUNG

Kellergeschoss: <i>gem. Bauakte</i>	4 Kellerräume, Waschraum, Heizungsraum, Flur	
Erdgeschoss: <i>gem. Bauakte</i>	Wohnen/Essen	32,39 m ²
	Schlafen	9,85 m ²
	Eltern	15,10 m ²
	Schlafen	10,13 m ²
	Bad	4,89 m ²
	Kochen	7,50 m ²
	WC	1,30 m ²
	Abstellraum	1,13 m ²
	Flur	9,17 m ²
Wfl. gesamt		91,46 m ²

RAUMAUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND

Hinweis:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können weder zur Raumausstattung noch zum Zustand des Innenausbau Angaben, wie Baumängel oder -schäden, Abnutzungen oder Modernisierungsgrad, gemacht werden. In der folgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher, dem Baujahr entsprechender, gewichteter Ausbauzustand unterstellt.

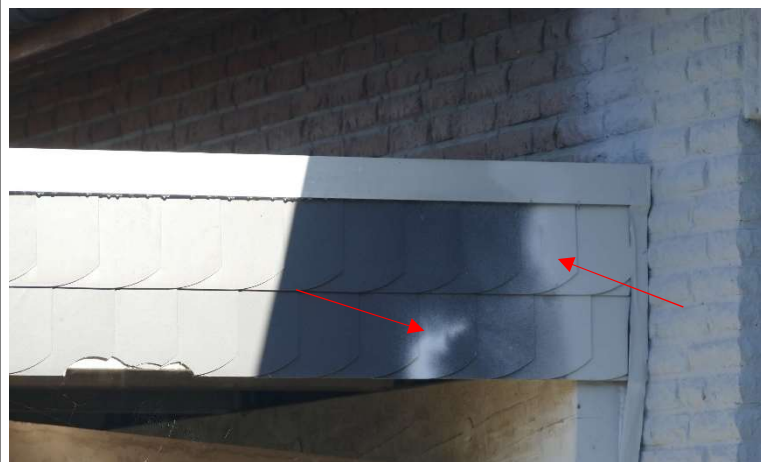
3.2 NEBENGEBÄUDE „CARPORT“

Gebäudeart: <i>gem. Bauakte</i>	überdachter KFZ-Stellplatz (5,915 m x 4,65 m)
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	2005
Konstruktionsart:	Holzbauweise
Außenansicht:	Holzständer (offen)
Decke:	Holzbalkenlage Eternitkranz (Schindeln schwarz) umlaufende Attika
Bodenbelag:	Betonsteinpflaster (grau)
techn. Ausstattung:	keine erkennbar

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN



B1 Schindeln in Teilen beschädigt



B2 dito Bild B1 und Verunreinigung durch Farbauftrag

3.3 AUßENANLAGEN

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegbefestigungen:	Betonsteinpflaster (grau)
Terrasse:	Keine Angabe möglich
Gartenanlagen und Anpflanzungen:	<u>Vorgarten:</u> keine Anpflanzungen <u>Gartenbereich (rückwärtig):</u> keine Angabe möglich
techn. Ausstattung:	keine Angabe möglich

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN



C1 | keine Gartengestaltung bzw. Anpflanzungen
Außenanlagen vernachlässigt

3.4 ALLGEMEINE BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Zustandsbeschreibung: | siehe Seite 3 „PROLOG“

4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Grundstücksdaten:	Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Carport bebaute Grundstück in 48432 Rheine, Bismarckstr. 14 zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 ermittelt.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheine links der Ems, Blatt 1526 - Bestandsverzeichnis - lfd. Nr. 1: Gemarkung Rheine links, Flur 23, Flurstück 397, Größe 605 m ²
Verkehrswertermittlung:	<p>Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.</p> <p>Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).</p> <p>Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts</p>



berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere: besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Verfahrenswahl mit Begründung:

Entsprechend der Objektart „Einfamilienhaus“ wird nachfolgend das Sach- und Vergleichswertverfahren gewählt.

Sachwertverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist als Sachwertobjekt anzusehen. Die benötigten Daten wie Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) für diese Objektart standen in hinreichend guter Qualität zur Verfügung. Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangige Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angewendet.

Vergleichswertverfahren:

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren, wird ein Vergleichswertverfahren ausgeführt. Dem Unterzeichner wurden Kaufpreise von Grundstücken mit gleicher Bebauung (EFH, teilunterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss) und in gleicher Lage (ausschl. Ortsteil Hauenhorst) zur Verfügung gestellt. Da jedoch keine geeignete Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale zur Verfügung stehen, wurden die Kaufpreise ausschließlich mit Hilfe der Indexreihen des GAA Steinfurt auf die zeitlichen Wertverhältnisse angepasst. Das Ergebnis der Vergleichswertberechnung fließt nicht in die Wertfindung ein.

4.1 BODENWERTERMITTLUNG

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	190,00 €/m ²	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= Wohnbaufläche
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstücktiefe	= 30 m
	Grundstücksfläche	= 600 m ²
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 18.04.2024
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= Wohnbaufläche
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstücktiefe	= rd. 31 m
Grundstücksfläche	= 605 m ²	



Bodenwertermittlung des
Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)		=	190,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2024	18.04.2024	x 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	190,00 €/m ²	
Lage		Ausrichtung Garten Süd-Westen	x 1,10	E01
Fläche (m ²)	600	605	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I-II	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Tiefe	30	rd. 31	x 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	209,00 €/m ²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	209,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	209,00 €/m ²	
Fläche			605 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	126.445,00 € rd. 126.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 insgesamt rd. 126.000,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

E01

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Aufgrund der vorteilhaften Ausrichtung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung Süd-Westen erfolgt ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert von 10%.

4.2 SACHWERTERMITTLUNG

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



SACHWERTBERECHNUNG

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	613,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
<input type="checkbox"/> Brutto-Grundfläche (BGF)	x	336,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	205.968,00 €	
Baupreisindex (BPI) 18.04.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	373.419,98 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	373.419,98 €	
Alterswertminderung			
<input type="checkbox"/> Modell		linear	
<input type="checkbox"/> Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
<input type="checkbox"/> Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	
<input type="checkbox"/> prozentual		62,50 %	
<input type="checkbox"/> Faktor	x	0,375	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	140.032,49 €	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		142.532,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	145.532,49 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	126.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	271.532,49 €
Sachwertfaktor	x	0,86
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	233.517,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	14.000,00 €
Sachwert	=	219.517,94 €
	rd.	220.000,00 €



ERLÄUTERUNG ZUR SACHWERTBERECHNUNG

BERECHNUNGSBASIS

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B. Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,6		0,4	
Dach	15,0 %		0,7		0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,6	0,2	0,2
Innenwände und -türen	11,0 %		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,4	0,6		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	55,5 %	26,4 %	15,9 %	2,2 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz



Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudetyp 1.02

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	55,5	335,78
3	695,00	26,4	183,48
4	840,00	15,9	133,56
5	1.050,00	2,2	23,10
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 675,92

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht ausbaufähig sind, ist „in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen“¹. In Anlehnung an die AGVGA.NRW – Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: Dezember 2023) auf Seite 16 ist ein Abschlag des Kostenkennwertes von 4 bis 12 % vertretbar. Aufgrund der geringen Dachneigung und der Höhe des Dachgeschosses von ca. 1,5 m (siehe Schnitt in den Anlagen) erfolgt ein Abschlag von 10 % (Korrekturfaktor = 0,9) auf den Kostenkennwert.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		675,92 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG (Erläuterung siehe oben)	×	0,900
NHK 2010 für den Gebäudetyp 1.02	=	608,33 €/m ² BGF
	rd.	608,00 €/m ² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudetyp 1.22

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	55,5	360,75
3	745,00	26,4	196,68
4	900,00	15,9	143,10
5	1.125,00	2,2	24,75
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 725,28

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		0,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG (Erläuterung siehe oben)	×	0,900
NHK 2010 für den Gebäudetyp 1.22	=	725,28 €/m ² BGF
	rd.	653,00 €/m ² BGF

¹ Gem. Kleiber, Marktwertemittlung, 9. Bearbeitete Auflage 2022, S. 701-703



Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	BGF [m²]	[%]	[€/m² BGF]
Typ 1.02	608,00	296,00	88,10	535,65
Typ 1.22	653,00	40,00	11,90	77,71
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				613,00

ZUSCHLAG FÜR NICHT ERFASSTE WERTHALTIGE EINZELNE BAUTEILE

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

BAUPREISINDEX

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

BAUKOSTENREGIONALFAKTOR

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gem. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Rheine hat der Gutachterausschuss den Regionalfaktor auf 1,0 zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt.

BAUNEKENKOSTEN

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

AUßENANLAGEN

Gem. Grundstücksmarktbericht der Stadt Rheine (2024, s. Seite 64) erfolgt ein modellkonformer Ansatz für Außenanlagen (einschl. Ver- und Entsorgungsanlagen) zwischen 3.068 € und 7.669 €. Unter Berücksichtigung der Größe des Gartens und des vernachlässigten Zustands wird eine Pauschale von 5.000,00 € für die Außenanlagen in Ansatz gebracht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Außenanlagen pauschal	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Gem. Grundstücksmarktbericht Rheine (2024, s. Seite 64) wird die Nutzungsdauer für massive Wohngebäude in der Sachwertermittlung ab dem 01.01.2014 mit 80 Jahren festgelegt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden



oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
 Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren -keine Angabe zum Zeitpunkt möglich- (Außenbesichtigung, ausschl. von den öffentl. Verkehrsflächen)	2,0	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage -Baujahr 2006-	2,0	0,5	0,0
Summe		1,5	0,0

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. Demzufolge modifiziert sich die Restnutzungsdauer nicht. In Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abzüglich dem tatsächlichen Gebäudealter von 50 Jahre (2024-1974) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

ALTERSWERTMINDERUNG

Gem. Grundstücksmarktbericht Rheine (2024, s. Seite 64) wird in der Sachwertermittlung ab dem 01.01.2014 die Alterswertminderung linear abgeleitet.

SACHWERTFAKTOR

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor ermittelt sich auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständige Gutachterausschusses (GMB 2024). Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes und dem prozentualen Bodenwertanteils mittels folgender Funktion:

$$\text{Sachwertfaktor} = 1,02 - (8,31 \cdot 10^{-8}) \times \text{vorläufiger Sachwert} - 0,31 \times \text{Bodenwertanteil (dezimal)}$$

notwendige Daten zur Ermittlung des Sachwertfaktors:

- vorläufiger Sachwert: 271.532,49 €
- Bodenwert: 126.000,00 €
- Bodenwertanteil: rd. 45 % (Ansatz in der Berechnungsformel „dezimal“ = 0,45)

In Formel einsetzen:

$$= 1,02 - (8,31 \cdot 10^{-8}) \times 271.532,49 \text{ €} - 0,31 \times 0,45$$

$$= 1,02 - (0,0000000831 \times 271.532,49 \text{ €}) - 0,1395$$

$$= 1,02 - 0,022564349 - 0,1395$$

$$= 0,85793565 = \text{rd. } 0,86$$



MARKTÜBLICHE ZU- ODER ABSCHLÄGE

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ²
Baumängel Bauschäden wirtschaftliche Wertminderung	
<input type="checkbox"/> Instandsetzung der Holzverkleidung (waagerechter Dachüberstände) <input type="checkbox"/> Instandsetzung der Fugen des Kaminkopfes <input type="checkbox"/> Instandsetzung/Austausch der Regenrinne <input type="checkbox"/> Sanierung der Fassade <input type="checkbox"/> Verputzen und Isolierung des Mauerwerks (außen) (Kellerfenster geschlossen) <input type="checkbox"/> Austausch der Glasscheibe (Haustür) <input type="checkbox"/> Carport: Austausch der Schindeln <input type="checkbox"/> Außenanlagen: Aufräumarbeiten	
<input type="checkbox"/> Einmessung Carport	
Summe	rd. -14.000,00 €

² Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um einen pauschalen, kumulierten Wertansatz und nicht um eine Kostenschätzung zur Herstellung des modernisierten Zustands handelt. Im Ergebnis Kosten ≠ Wertansatz

4.3 VERGLEICHSSWERTERMITTLUNG

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vom Unterzeichner wurden daher Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des GAA Rheine von vergleichbaren Immobilien (ausschl. Einfamilienhäuser) angefordert, um das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Ergebnis
der Vergleichswertberechnung:

Seitens des GAA Rheine wurden auf Anfrage lediglich neun Kaufpreise von vergleichbaren Immobilien (ausschl. Einfamilienhäuser) zur Verfügung gestellt. Die Kaufpreise entsprachen folgenden Kriterien:

- a) Baujahre: 1971 – 1976
- b) Grundstücksgröße: 536 m² - 660 m²
- c) Gebäudetyp: Teilkeller, EG und nicht ausgebautes DG
- d) Wohnfläche: 81 m² - 132 m²
- e) Lage: Hauenhorst
- f) Datum Kaufvertrag: 2018-2024

Da im GMB Rheine keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale ausgewiesen sind, wurden die Kaufpreise ausschließlich an die zeitlichen Wertverhältnisse mittels der Umrechnungskoeffizienten aus dem GMB Steinfurt 2024 (siehe Seite 73) angepasst. Zwei Vergleichskaufpreise, die 30% über- bzw. unterhalb des arithmetischen Mittels lagen, wurden nicht zur Ableitung des Vergleichswerts berücksichtigt. Der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt wurde ohne Berücksichtigung der boG's mit 224.000,00 € ermittelt. Bei einer vollumfänglichen Berücksichtigung der boG's (siehe Seite 31 im Gutachten) würde der Wert 210.000,00 € betragen. Da uns nicht bekannt ist, inwieweit in den Vergleichskaufpreisen bereits Mängel und Schäden berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt worden sind, die Anzahl der Vergleichskaufpreise nicht ausreichen und seitens des GAA Rheine keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung gestellt werden, wird der Wert zwischen 224.000,00 € und 210.000,00 € nicht zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen. Die Ermittlung dient ausschließlich zur Plausibilisierung des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren.

4.4 VERKEHRSWERT

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Rheine links der Ems, Blatt 1526

-Bestandsverzeichnis-

Ifd. Nr. 1, Gemarkung Rheine links, Flur 23, Flurstück 397

Größe 605 m²

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Carport bebaute Grundstück in 48432 Rheine, Bismarckstr. 14 wird zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 mit rd.

220.000,00 €

(in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro)
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Emsdetten, 05.06.2024

Sachverständiger Peter Mues

5 URHEBERSCHUTZ UND HAFTUNG

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlagen

D

E

F

G Fotos – Außenaufnahmen

H

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G1 | Straßenansicht des Einfamilienhauses



G2 | Ansicht des Einfamilienhauses aus südöstlicher Richtung

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G3 | Ansicht der nordöstlichen Fassade



G4 | Ansicht des Carports

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G5 | Blick entlang der Anliegerstraße in nordöstliche Richtung



G6 | Blick entlang der Anliegerstraße in südwestliche Richtung



mues. Das Werte-Kontor.

Peter Mues

Lindenstraße 30

48282 Emsdetten

T 02572.9430000

F 02572.9430019

M gutachten@mues-werte-kontor.de

W mues-werte-kontor.de